



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no Ag no RECURSO ESPECIAL Nº 1.349.644 - MG (2012/0222954-6)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : PEDRO LATARO E OUTRO
ADVOGADOS : LUCIANA DIAS CRUVINEL
LUIZ GUSTAVO ROCHA E OUTRO(S)
AGRAVANTE : ROKURO YOSHIOKA E OUTRO
ADVOGADOS : ANNA CAROLINA MENEZES DE NORONHA E OUTRO(S)
EVANDRO FRANÇA MAGALHÃES
AGRAVADO : OS MESMOS

EMENTA

AGRAVOS REGIMENTAIS. RECURSOS ESPECIAIS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. VALORES PAGOS. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. FUNDAMENTOS DOS NOVOS RECURSOS INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA.

1. Rever as conclusões do acórdão recorrido, demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n.º 7/STJ.

2. Inexistência dos vícios tipificados no art. 535 do Código de Processo Civil a inquinar o acórdão embargado.

3. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado em conformidade com as particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias ordinárias.

4. Não apresentação pelas partes agravantes de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

5. AGRAVOS REGIMENTAIS DESPROVIDOS.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento aos agravos regimentais, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Sidnei Beneti.

Brasília, 25 de março de 2014. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no Ag no RECURSO ESPECIAL Nº 1.349.644 - MG (2012/0222954-6)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : PEDRO LATARO E OUTRO
ADVOGADOS : LUCIANA DIAS CRUVINEL
LUIZ GUSTAVO ROCHA E OUTRO(S)
AGRAVANTE : ROKURO YOSHIOKA E OUTRO
ADVOGADOS : ANNA CAROLINA MENEZES DE NORONHA E OUTRO(S)
EVANDRO FRANÇA MAGALHÃES
AGRAVADO : OS MESMOS

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravos regimentais interpostos por PEDRO LATARO E OUTRO e ROKURO YOSHIOKA E OUTRO contra decisão de fls. 2.762/2.770 que restou ementada nos seguintes termos:

1. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. VEDAÇÃO. SÚMULA 7/STJ.

1.1. Rever as conclusões do acórdão recorrido, demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n.º 7/STJ.

1.2. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA, DESDE LOGO, NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

2. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. VALORES PAGOS. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

2.1. Inexistência dos vícios tipificados no art. 535 do Código de Processo Civil a inquinar o acórdão embargado.

2.2. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado em conformidade com as particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias ordinárias.

2.3. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PEDRO LATARO E OUTRO sustentaram a inaplicabilidade do óbice previsto na Súmula n.º 7/STJ.

Por sua vez, ROKURO YOSHIOKA E OUTRO repisaram os fundamentos do recurso especial a que se negou seguimento.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no Ag no RECURSO ESPECIAL Nº 1.349.644 - MG (2012/0222954-6)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

Eminentes Colegas, os recursos não merecem provimento.

Com efeito, da leitura das petições de agravo regimental não se extrai argumentação apta a infirmar os fundamentos da decisão agravada.

Destarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve esta ser mantida por seus próprios fundamentos, *in verbis*:

(...)

O recurso interposto por PEDRO LATARO E OUTRO não merece prosperar.

Com efeito, a reversão de todos os entendimentos expostos pelo Tribunal de origem, exigiria, necessariamente, o reexame de matéria fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, ante o óbice contido na Súmula n.º 7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO. RESPONSABILIDADE CIVIL. DEFEITO NO PRODUTO. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 535 DO CPC. DECADÊNCIA. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. VALOR DO DANO MORAL. RAZOABILIDADE 1.- Tendo o Tribunal de origem fundamentado o posicionamento adotado com elementos suficientes à resolução da lide, não há que se falar em ofensa ao artigo 535, do CPC.

2.- A jurisprudência desta Corte entende que não é inepta a petição inicial que traz todos os fatos e fundamentos da demanda e que não prejudica a defesa do réu.

3 - Ausente impugnação a fundamentos do acórdão recorrido, aplica-se a Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.

4.- A convicção a que chegou o Acórdão decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do Especial o enunciado 7 da Súmula desta Corte Superior.

5.- A intervenção do STJ, Corte de caráter nacional, destinada a firmar interpretação geral do Direito Federal para todo o país e não para a revisão de questões de interesse individual, no caso de questionamento do valor fixado para o dano moral, somente é admissível quando o valor fixado pelo Tribunal de origem,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cumprindo o duplo grau de jurisdição, se mostre teratológico, por irrisório ou abusivo.

6.- Inocorrência de teratologia no caso concreto, em que foi fixado o valor de indenização em R\$ R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais decorrentes de ingestão de peça que se desprende de produto infantil defeituoso.

7.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 407.358/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2013, DJe 19/12/2013)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. ALÍNEA C. INCIDÊNCIA. DECISÃO QUE SE MANTÉM POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS.

I- Tendo o Tribunal de origem decidido com base no complexo fático-probatório delimitado e avaliado nas instâncias ordinárias, nova análise sobre o tema encontra óbice no teor da Súmula 7 desta Corte Superior.

II- O óbice da Súmula 7 do STJ é aplicável também ao recurso especial fundado no artigo 105, III, "c", da Constituição.

III- Não se divisa, nas razões deste regimental, argumentos aptos a modificar o decisum agravado, razão pela qual deve ser mantido por seus próprios fundamentos.

IV- Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 1276510/SP, Rel. Ministro PAULO FURTADO (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/BA), TERCEIRA TURMA, julgado em 17/06/2010, DJe 30/06/2010)

Passo à análise do recurso interposto por ROKURO YOSHIOKA e OUTRO.

Inicialmente, no que concerne à alegação de negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que as questões submetidas ao Tribunal a quo foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível.

Amolda-se a espécie, pois, ao massivo entendimento pretoriano no sentido de que, "quando o Tribunal de origem, ainda que sucintamente, pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos, não se configura ofensa ao artigo 535 do CPC. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte" (AgRg no Ag 1265516/RS, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, DJ de 30.06.2010).

Destarte, não se configura ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ENUNCIADO N. 211/STJ. OBRIGAÇÃO DE FAZER. MULTA COMINATÓRIA. PRÉVIA INTIMAÇÃO PESSOAL. ENUNCIADO N. 410/STJ. CONFORMIDADE. ENUNCIADO N. 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. Inexiste violação ao art. 535 do CPC quando o Tribunal de origem manifesta-se de forma clara e suficiente acerca da matéria que lhe é submetida a apreciação, sendo desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. Ausente o prequestionamento da matéria, porquanto não apreciada pelo acórdão recorrido, é inviável a análise do recurso (Enunciado n. 211/STJ).

3. Obrigatoriedade de intimação pessoal da parte para cumprimento de obrigação de fazer e de não fazer e consequente aplicação de multa cominatória (Enunciado n. 410/STJ).

4. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg nos EDcl no Ag 1304733/RS, de minha Relatoria, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/08/2011, DJe 31/08/2011)

Quanto à suposta violação dos demais dispositivos legais invocados, melhor sorte não assiste aos recorrentes.

Vejamos, inicialmente, o que asseverou o Tribunal de Minas Gerais quanto ao ponto (fls. 2.459/2.461):

(...)

Na espécie em apreço, após o detido exame dos autos da presente ação ordinária, conclui-se, invariavelmente, que houve inadimplência parcial por parte dos réus em relação aos contratos firmados, tendo se desincumbido a contento, portanto, do ônus que se lhes impunha o art. 333, I, do CPC.

Conforme acima descrito, o pagamento dos contratos levaria em consideração à produção de sacas de café. O manejo inadequado das lavouras de café, com a conseqüente baixa produtividade do produto, restou demonstrado através de perícia de ff. 1453/1496.

A outro turno, a alegação dos réus de que a culpa seria recíproca, vez que os autores também não cumpriram com o que lhes competia, restou vazia nos autos, além de configurar verdadeira inovação recursal, o que não se admite.

Na cláusula sétima do contrato de ff. 32/39, parágrafos 1º e 2º, verificou-se que as partes exerceriam a "administração conjunta do imóvel apenas no que tange ao acompanhamento da lavoura de café, seu trato e colheita", sendo facultado aos promitentes vendedores exercerem a fiscalização da lavoura; e que, "Constado qualquer negligência ou conduta imprópria dos PROMISSÁRIOS COMPRADOR na perfeita manutenção da lavoura de café, seja no trato, adubação, colheita, capinação, secagem da colheita, os PROMITENTES VENDEDORES ficarão, desde logo, expressamente autorizados, a promover sua notificação judicial e/ou extrajudicial, com o prazo de 15 (quinze) dias para que adotem as medidas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

necessárias ou corretas ou ainda a correção de conduta na condução da lavoura, sob pena de rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer outro aviso, notificação ou interpelação."

Restou sim comprovado o inadimplemento por parte dos réus, vez que descumpriram o dever de manutenção das lavouras dentro dos parâmetros recomendados, não havendo falar em descumprimento pelos autores que, cientes do mau uso da lavoura, notificaram os réus para que tomassem as medidas cabíveis, vide documentos de ff. 48/52, conforme lhes competia nos termos contratados.

Também restou vazia a alegação dos réus de que à época do ajuizamento da ação não havia qualquer descuido com os tratos do café, conforme resposta ao quesito de nº 19, f. 1467.

Em relação à alegação dos requeridos de que não restou provado o impedimento na administração conjunta, tal fato restou incontroverso, vez que não combatido na contestação de ff.551/575. A outro turno, as diversas notificações expedidas pelos autores demonstrando sua insatisfação com a forma com que os réus estavam tratando das lavouras evidenciam o contrário ao alegado.

Assim, ao contrário do defendido pelos réus, houve a inexecução voluntária dos contratos, passível, pois, da sua rescisão.

No que tange ao valor deferido a título de perda, os réus alegam ser abusivo, enquanto que os autores insurgem-se contra a sua limitação em 20%, conforme decidido na r. sentença.

O desfazimento do contrato implica, automaticamente, como decorrência lógica e necessária, na restituição das prestações pagas.

Mas não há falar em devolução integral do valor pago, vez que necessária a retenção de percentual, tendo em vista os gastos despendidos com o negócio, bem como a fruição do imóvel, e manejo das lavouras.

Isto porque, restando incontestado que a rescisão da avença decorreu do inadimplemento dos promissários compradores, disso decorre, na linha da jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça, que além de fazer jus o vendedor ao ressarcimento em virtude da extinção do contrato, para cuja realização teve despesas, caberá ainda a fixação de aluguéis em razão da fruição do bem, sob pena de enriquecimento ilícito.

Quanto ao montante, tenho por razoável a limitação em 20% dos valores pagos pelos réus, segundo entendimento deste e. Tribunal, senão vejamos:

(...)

No que tange ao valor da saca a ser considerado, tenho por correta a decisão exarada na sentença, vez que atenta às disposições contratuais. O imóvel foi negociado em sacas de café, e não em pecúnia, devendo, pois, ser considerado a cotação da época do contrato.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Dessa forma, verifica-se que o percentual estabelecido pelo Tribunal de origem está em consonância com o percentual fixado por esta Corte Superior em hipóteses de desfazimento de contrato de compra e venda. De fato, a jurisprudência desta Corte considera razoável a retenção pelo promitente vendedor de um percentual que varia de 10% a 20%, dos valores pagos pelos promitentes compradores.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. PROMESSA. COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA. PROMITENTE COMPRADOR. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO. RETENÇÃO. 25% (VINTE E CINCO POR CENTO). JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DECISÃO JUDICIAL. PARCIAL PROVIMENTO.

1. Não é deficiente em sua fundamentação o julgado que aprecia as questões que lhe foram submetidas, apenas que em sentido contrário aos interesses da parte.

2. A desistência do promitente comprador, embora admitida por esta Corte, rende ao promitente vendedor o direito de reter até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores por aquele pagos a qualquer título, desde que não supere o contratualmente estipulado.

3. "Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por simples desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios sobre as mesmas serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão." (REsp 1008610/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/03/2008, DJe 03/09/2008).

4. Agravo regimental a que se dá parcial provimento.

(AgRg no REsp 927.433/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2012, DJe 28/02/2012)

Ademais, rever o percentual fixado pela instância de origem encontra óbice na Súmula 7/STJ.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL. 10% A 25% SOBRE AS PARCELAS APORTADAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7. AGRAVO QUE NÃO IMPUGNA O FUNDAMENTO CENTRAL DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182/STJ.

1. O agravo regimental que apenas repete as teses já apresentadas no recurso especial, sem impugnar o fundamento central da decisão agravada, encontra óbice na Súmula n. 182/STJ: "É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fundamentos da decisão agravada".

2. Esta Corte Superior, à luz de precedentes firmados pela Segunda Seção, entende que "o compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas" (EResp 59870/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002 p. 281).

3. Porém, o percentual a ser retido pelo vendedor, bem como o valor da indenização a ser paga como contraprestação pelo uso do imóvel, são fixados à luz das particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias inaugurais de jurisdição (Súmula 07).

4. Tendo em vista que o valor de retenção determinado pelo Tribunal a quo (10% das parcelas pagas) não se distancia do fixado em diversas ocasiões por esta Corte Superior (que entende possível o valor retido flutuar entre 10% a 25%), o recurso especial não prospera.

5. Recurso não provido.

(AgRg no REsp 1110810/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2013, DJe 06/09/2013)

Ante o exposto, nego provimento aos agravos regimentais.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0222954-6 PROCESSO ELETRÔNICO **AgRg no Ag no
REsp 1.349.644 /
MG**

Números Origem: 10555050009995001 10555050009995002 10555050009995003 10555050009995004
10555050009995005 10555050009995006 10555050009995007 10555050009995008
10555050009995009 555050009995

EM MESA

JULGADO: 25/03/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ROKURO YOSHIOKA E OUTRO
ADVOGADO : EVANDRO FRANÇA MAGALHÃES
ADVOGADA : ANNA CAROLINA MENEZES DE NORONHA E OUTRO(S)
RECORRIDO : PEDRO LATARO E OUTRO
AGRAVANTE : PEDRO LATARO E OUTRO
ADVOGADOS : LUCIANA DIAS CRUVINEL
LUIZ GUSTAVO ROCHA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ROKURO YOSHIOKA E OUTRO
ADVOGADO : EVANDRO FRANÇA MAGALHÃES

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : PEDRO LATARO E OUTRO
ADVOGADOS : LUCIANA DIAS CRUVINEL
LUIZ GUSTAVO ROCHA E OUTRO(S)
AGRAVANTE : ROKURO YOSHIOKA E OUTRO
ADVOGADOS : EVANDRO FRANÇA MAGALHÃES
ANNA CAROLINA MENEZES DE NORONHA E OUTRO(S)
AGRAVADO : OS MESMOS

CERTIDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento aos agravos regimentais, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Sidnei Beneti.